

新市街地（みなくるタウン）第１期整備地区
まちづくり協議会 令和３年度第３回地権者集会

新市街地（みなくるタウン）第１期整備地区まちづくり協議会
令和４年１月３０日

次 第

日時：令和4年1月30日（日） 10：00～

場所：ふれあい交流館ゆうホール 2階交流ホール

1. 開会

2. 説明・報告事項

- （１）第１期整備地区における地権者土地利用意向調査の結果について
- （２）地権者個別面談における意見等について
- （３）土地利用計画案の策定に向けた考え方、検討案について
- （４）今後のスケジュールについて

3. 意見交換

4. 閉会

2. 説明・報告事項

(1) 地権者土地利用意向調査の結果について

■土地利用に関する意向調査の概要

発送日		令和3年8月23日
回収期限		令和3年9月6日
配付数		67
回収数		65
回収率		97.0%
集計 方法	Q1：地番毎での集計（複数回答の場合、回答数で面積割）	
	Q2：地番毎での集計（複数回答の場合、回答数で面積割）	

■質問内容

問1. 現在の土地利用（地番毎回答）

（自分が耕作・他人が耕作・遊休地・農地以外・農地以外で賃貸・その他）

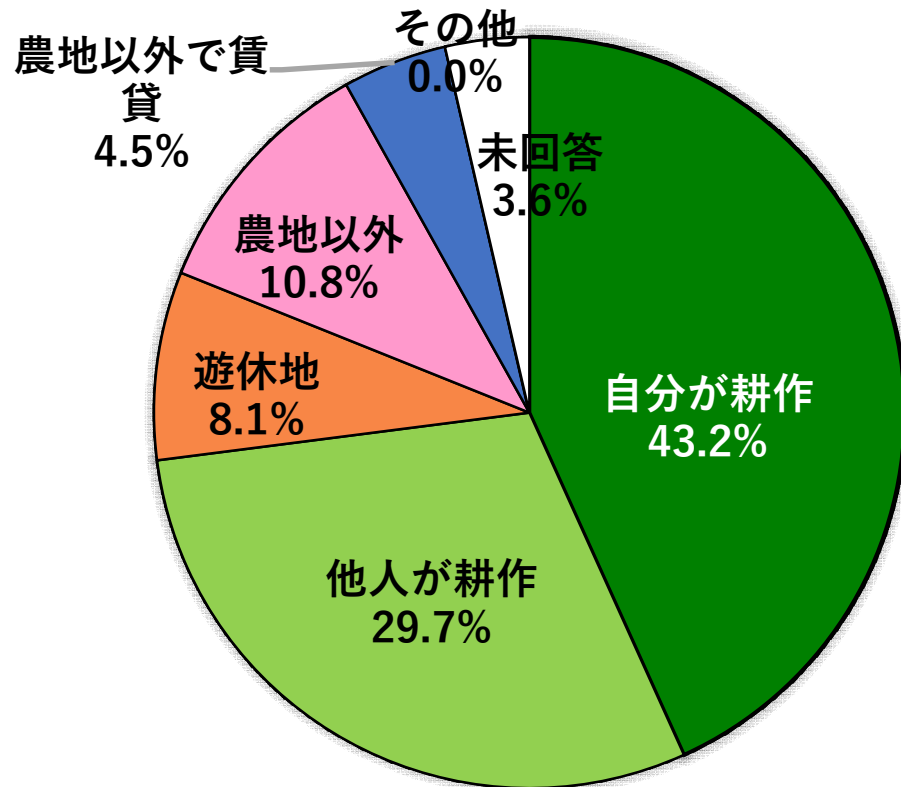
問2. 将来の土地活用（地番毎回答）

（共同で貸したい・共同で売りたい・自分で利活用したい・農業を続けたい・その他）

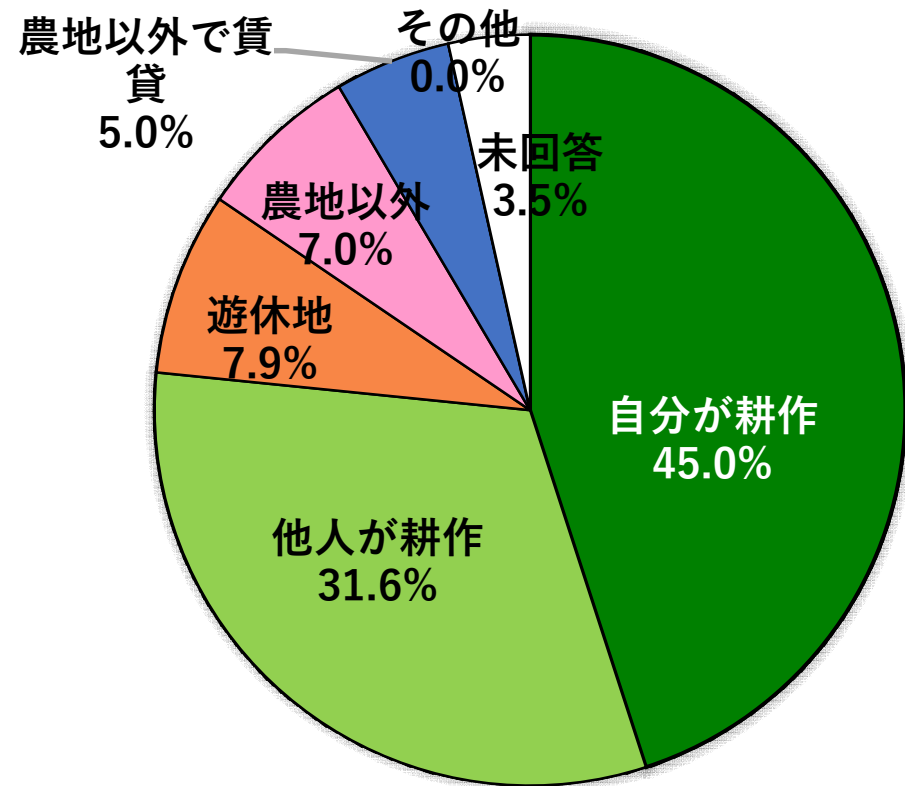
(1) 地権者土地利用意向調査の結果について

問 1. 現在の土地利用（地番毎回答）

現在土地利用（地番）



現在土地利用（面積）

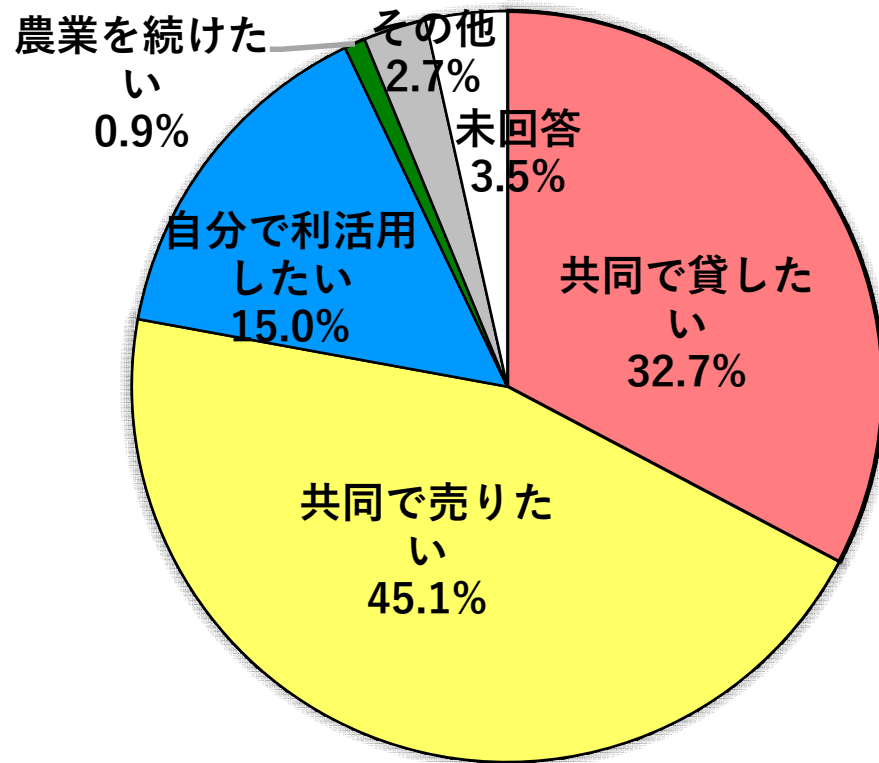


- ・ 遊休農地を含め農地としての利用が筆数で90筆（約81%）面積で約8.1ha（約85%）となっています。
- ・ 農地以外の土地利用には、農小屋、駐車場、不動産会社の管理地となっています。
- ・ 他人が耕作の回答にはＪＡによる耕作も含まれています。
- ・ 市田佐山線、場内40号線沿道は、農地以外の土地利用が多くなっています。

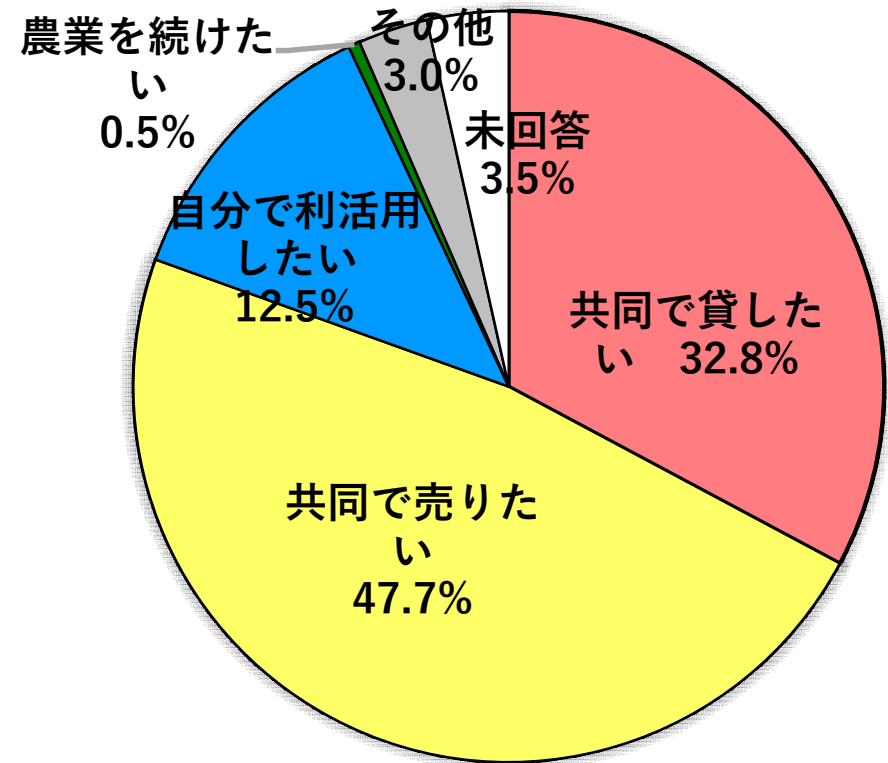
(1) 地権者土地利用意向調査の結果について

問2. 将来の土地活用（地番毎回答）

将来土地活用（地番）



将来土地活用（面積）



- ・ 共同賃貸は、面積で約3.1ha（約33%）となっています。
- ・ 共同売却は、面積で約4.6ha（約48%）となっています。
- ・ 自己活用は、面積で約1.2ha（約13%）となっています。
- ・ 営農意向は1件、その他は、「駐車場として利用」「検討中」などとなっています。

(2) 地権者個別面談における意見等について

■地権者の皆様からのご意見、ご要望

皆さんと一緒に事業を進めるために協力していきたい。

土地を売りたいので事業を進めてもらいたい。

今までの説明では事業をすると収入が減り税金も上がりメリットが少ない。

反対でもないが、事業が出来なくてもかまわない。今のままでもセットバックしたら土地活用ができる。

今までに2回セットバックしており、更にまだ減歩されるのかという思い。

減歩率が高いようであれば事業区域から外して欲しい。

この場所は動きたくない。原位置換地を希望する。

道路整備（都市計画道路）の早期方針決定

(2) 地権者個別面談における意見等について

道路整備費や公園整備費の補助を要望

農小屋の補償、先行整備（盛土、整地など）への評価

耕作、今の賃貸がいつまで出来るか

共同賃貸の場合の借地人の途中解約への懸念、賃貸期間中の売買の可否

固都税（固定資産税・都市計画税）の課税タイミング確認、評価額アップ後の固都税の特例要望（特に無収入期間の課税に対する意見）

減歩率、補償、共同売却、共同賃貸の具体的な条件（数値、単価）の早期提示要望（将来の土地利用意向を決められないため）

住街区、第2期整備地区のスケジュール確認（同時施行要望、反対意見）

税金に関する質問

(3) 土地利用計画案の策定に向けた考え方、検討案について

土地利用計画案とは

事業区域内の土地利用（保留地・共同売却・共同賃貸・自己利用地等を想定）を見据えた宅地の配置と、道路・公園・調整池等の公共施設を配置するもの。今後の事業化検討のベース案となります。

具体的な検討内容

- ・ 設計条件の整理（施行区域・道路・排水施設・供給処理施設）
- ・ 土地利用計画（案）の検討（各計画図の作成・検討）
- ・ 概算事業費の検討 など



土地利用計画案を作成することにより、概算事業費や概算平均減歩率の想定が可能となります。



総会承認・仮同意を得て、準備組合設立へ

本日は土地利用計画案の作成を進めるにあたり、検討案を事前説明します。

(3) 土地利用計画案の策定に向けた考え方、検討案について

検討案作成の前提条件

- ・ 事業費の抑制（道路の縮減）
- ・ 大規模街区での敷地への車輛の左折イン・アウト動線の確保
- ・ 第１期のみでの動線成立
- ・ 都市計画道路以外に、第１期に隣接する産業立地促進ゾーンとの東西通行の動線確保
- ・ 住街区促進ゾーンに対面した公園配置は固定



3. 意見交換